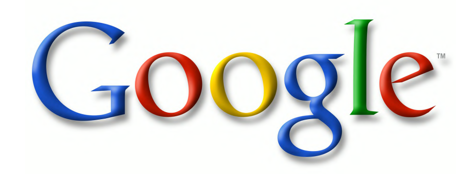
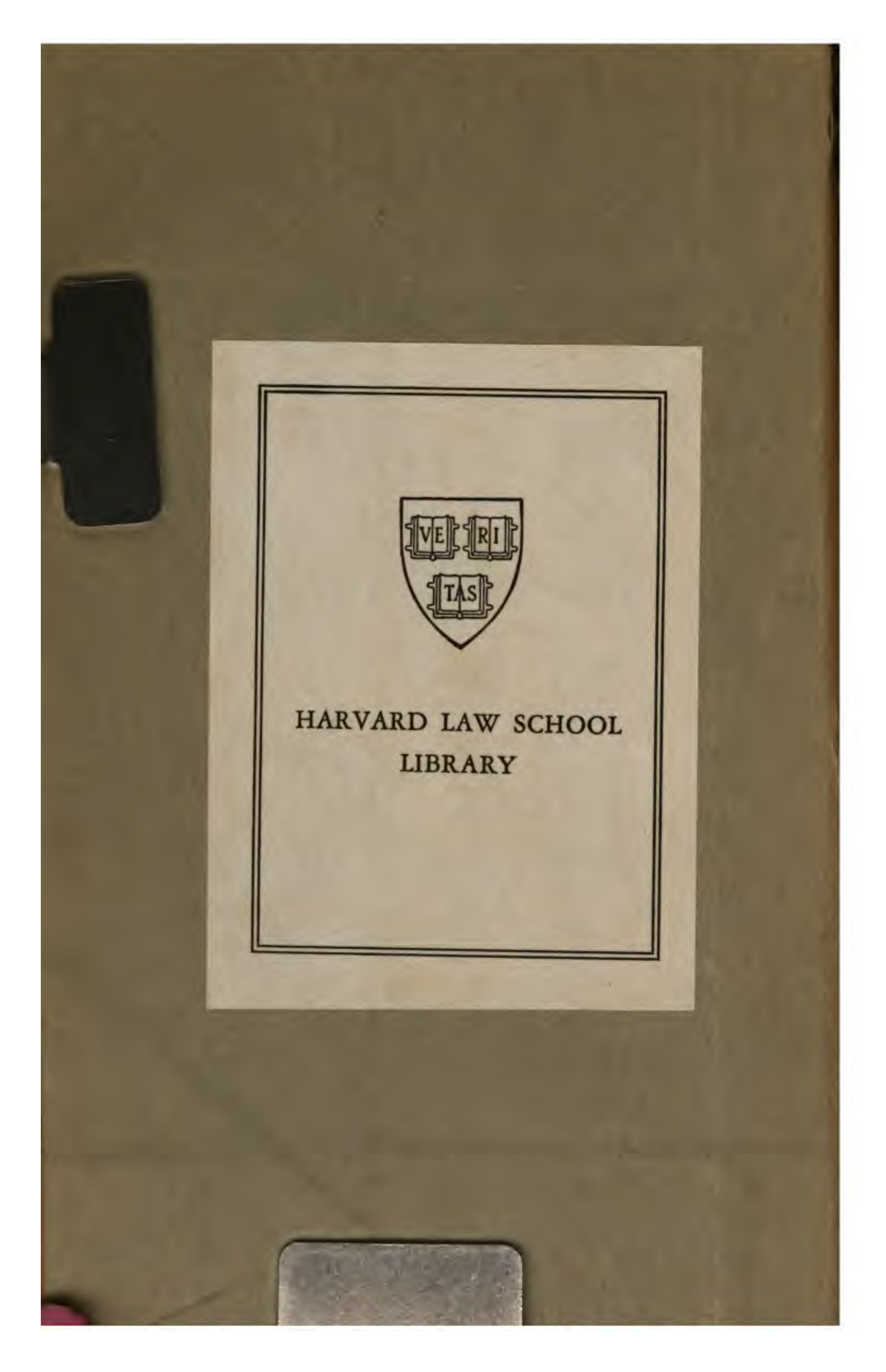

Google


VE RI TAS
HARVARD LAW SCHOOL
LIBRARY

INSTRUCCION GENERAL

SOBRE LA MANERA DE REDACTAR

LOS DOCUMENTOS PUBLICOS SUJETOS A REGISTRO

EN LAS

ISLAS DE CUBA Y PUERTO-RICO.

HABANA.

1879.

GOBIERNO GENERAL DE LA ISLA DE CUBA.

SECRETARIA.

POLITICA.—Asuntos judiciales.

Por el Ministerio de Ultramar se comunica con fecha 4 del actual al Excmo. Sr. Gobernador General la Real órden siguiente:

"Excmo. Sr.:—El Sr. Ministro de Ultramar dice con fecha catorce del mes próximo pasado al Director General de Gracia y Justicia, Administracion y Fomento de este Ministerio lo siguiente:—Ilmo. Sr.:—S. M. el Rey (q. D. g.) se ha servido aprobar la siguiente Instruccion general, sobre la manera de redactar los documentos públicos sujetos á registro en las Islas de Cuba y Puerto Rico, formada por la Comision que ha tenido este encargo, mandando al mismo tiempo, que todas las Aútoridades, funcionarios del órden judicial ó administrativo, así como los Notarios á quienes incumbe su cumplimiento, empiecen á observar las prescripciones contenidas en ella desde el dia primero de Enero de mil ochocientos ochenta, en que ha de empezar á regir la Ley hipotecaria.—Lo que de Real órden comunicada por dicho Sr. Ministro, traslado á V. E. con inclusion de dos ejemplares de la Gaceta de Madrid en que se inserta dicha Instruccion para su cumplimiento y demás efectos."

Y acordado por S. E. su cumplimiento en 27 del actual, se publica en la *Gaceta oficial* para general conocimiento, adjuntando un ejemplar de la de Madrid correspondiente al 4 del actual para que se inserte en la de esta Capital la instruccion general, sobre la manera de redactar los documentos públicos sujetos á registro que aquella contiene.—Habana Agosto 30 de 1879.—*Joaquin Carbonell.*

MINISTERIO DE ULTRAMAR.

REAL ORDEN.

Ilmo. Sr.: S. M. el Rey (q. D. g.) se ha servido aprobar la siguiente Instruccion general sobre la manera de redactar los documentos públicos sujetos á registro en las islas de Cuba y Puerto-Rico, formada por la Comision que ha tenido este encargo; mandando al mismo tiempo que todas las Autoridades, funcionarios del órden judicial ó administrativo, así como los Notarios, á quienes incumbe su cumplimiento, empiecen á observar las prescripciones contenidas en ellas desde el dia 1.° de Enero de 1880, en que ha de empezar á regir la ley Hipotecaria.

De Real órden lo digo á V. I. para su inteligencia y demás efectos correspondientes. Dios guarde á V. I. muchos años. Madrid 16 de Julio de 1879.—Albacete.

Sr. Director general de Gracia y Justicia, Administracion y Fomento.

Excmo. Sr.: Con el objeto de facilitar y asegurar la aplicacion de las leyes y reglamentos dictados para plantear el sistema hipotecario en las Antillas, y especialmente en todo lo relativo á la forma en que han de extenderse los asientos en los libros del Registro, la Comision que presido ha formulado el proyecto de una *Instruccion general sobre la manera de redactar los documentos públicos sujetos á registro en las islas de Cuba y Puerto-Rico*, que hoy tengo el honor de remitir á V. E.

á fin de que, si en su superior criterio lo estima procedente, se sirva elevarlo á la aprobacion de S. M.

Para redactar este nuevo proyecto ha tenido presente la Comision, además de las dos instrucciones que sobre idéntica materia han estado vigentes en la Península sucesivamente, otras disposiciones de carácter general ó particular dictadas para resolver casos no previstos en aquellas. Al mismo tiempo ha procurado consignar en dicho proyecto las reglas más esenciales á que deberán atenerse los Notarios de Puerto-Rico y de Cuba para redactar los instrumentos públicos propios y peculiares de estos territorios, en armonía con las nuevas prescripciones introducidas en las leyes y reglamentos dictados para las nombradas islas.

En presencia de todos estos antecedentes, la Comision ha formulado el proyecto de instruccion, inspirándose en dos principios fundamentales, á saber: primero, que todo documento público se redacte con la claridad, método y concision compatibles con la enumeracion de las circunstancias necesarias para que pueda ser inscrito; y segundo, que las reglas consignadas en el proyecto sean obligatorias á todos los funcionarios públicos sin distincion alguna, que autoricen cualquier documento que deba inscribirse en los Registros.

Con sujecion á estos dos principios, la Comision ha revisado las instrucciones promulgadas en la Península, habiendo dado la preferencia á la que rigió anteriormente, en la parte que trata de la constitucion de las hipotecas legales, porque sus disposiciones concuerdan con la legislacion civil hoy vigente en las Antillas sobre los derechos de los cónyuges y sobre la pátria potestad; cuya legislacion, como V. E. sabe muy bien, es la misma que regía en la Península cuando se publicó la antigua instruccion y ha subsistido hasta las importantes y graves reformas hechas por la moderna ley provisional de Matrimonio civil, que todavía no se ha aplicado á las provincias de Ultramar. Y despues de haber revisado aquellos dos textos tipos ó modelos, la Comision no se ha limitado á reproducir literalmente sus artículos, sino que ha introducido en casi todos ellos importantes modificaciones de forma y de fondo, redactando algunos del todo nuevos, en armonía con las alteraciones introducidas en las leyes y en los reglamentos para cuya aplicacion se proponen.

Como el objeto del proyecto adjunto se encamina principalmente á instruir y adoctrinar á los funcionarios públicos

que autorizan documentos sujetos á registro en todos los requisitos y circunstancias que exige la ley Hipotecaria, la Comision considera innecesario molestar á V. E. exponiendo á su superior ilustracion los motivos en que se funda, toda vez que la mayor parte de las disposiciones consignadas en el mismo son una reproduccion de los preceptos contenidos en dicha ley y su reglamento.

Algunas, sin embargo, son completamente nuevas, por más que en el fondo constituyan tan sólo la declaracion de doctrinas virtualmente contenidas en nuestras leyes comunes, y en la Hipotecaria y del Notariado singularmente. A este número pertenecen: la que exige que los testimonios de las providencias y sentencias que hayan de inscribirse contengan la fecha en que fueren notificadas á cada una de las partes, con una diligencia del actuario que acredite haber trascurrido el término señalado por la ley sin haberse interpuesto recurso alguno, ó habiéndose desestimado el que se hubiese utilizado: la que impone á los Jueces y Tribunales la obligacion de fijar aproximadamente en los mandamientos que expidan para anotar embargos en juicios civiles ó criminales la cuantía de las costas y la del papel sellado, á fin de que queden asegurados los derechos del Estado y de los curiales con perjuicio de tercero que adquiriese con posterioridad algun derecho real sobre la finca embargada: la que declara extensiva á todo instrumento público relativo á bienes inmuebles, cualquiera que sea el funcionario que lo autorice, la disposicion contenida en el artículo 13 de la ley Hipotecaria, y previene, en su consecuencia, que en el mismo documento se consigne la oportuna advertencia de que no perjudicará á tercero ni podrá presentarse en los Tribunales y oficinas del Gobierno miéntras no se inscriba: la que, de acuerdo con lo ordenado en los artículos 23 de la ley orgánica del Notariado de las Antillas y 64 de su reglamento, prohibe á los Notarios autorizar ningun instrumento público otorgado por personas á quienes no conozcan, ó sin haberse asegurado préviamente de su conocimiento por el dicho de dos testigos: la que impone al Notario el deber de advertir á las partes que otorgan escrituras constituyendo segundas hipotecas, que éstas quedarán extinguidas en el caso de que vendida la finca para el pago de la primera no hubiese bastante con el precio para satisfacer el capital que la misma aseguraba: la que señala los términos en que deben redactarse los poderes para cancelar hipotecas ú otros gravá-

menes: la que determina los requisitos que deben observarse en las escrituras de liquidacion de créditos refaccionarios en la isla de Cuba: la que señala las condiciones con que pueden hipotecarse los derechos reales que se reservan el comprador y el vendedor en las ventas con pacto de *retro:* la que declara las restricciones y formalidades con que deben otorgarse las ventas de bienes sujetos á condicion suspensiva ó resolutoria: las que tratan de las formalidades con que han de redactarse las escrituras de cesion de crédito hipotecario y constitucion de subhipoteca; y por último, las reglas que deben tener presente los Notarios en la isla de Cuba para la redaccion de los contratos sobre enajenacion ó gravámen de las fincas conocidas con el nombre de Haciendas comuneras.

Como V. E. podrá observar, en la Comision ha dominado el pensamiento de que la instruccion sea obligatoria, no sólo para los Notarios, sino para todos los funcionarios del órden judicial y administrativo, que autoricen documentos en los que se haga constar cualquier acto ó contrato, que por la ley Hipotecaria deba inscribirse para perjudicar á tercero. Para ello ha tenido la Comision muy poderosos motivos, de los cuales no es el menor de todos el que se comprenda de una manera clara y definitiva que los efectos de la legislacion hipotecaria, y de la inscripcion en particular, alcanzan á todos los actos solemnes y formales que afectan directa ó indirectamente á la naturaleza de los inmuebles y á las personas que tienen algun derecho sobre ellos, y que en su consecuencia todas las Autoridades y funcionarios públicos deben conocer los requisitos mediante los que puede obtenerse la inscripcion de aquellos para dar seguridad al verdadero dueño, y advertir al tercero que desea contratar con él.

Pero con ser este el pensamiento que ha presidido á la redaccion del adjunto proyecto, la Comision ha tenido que fijarse de una manera más particular y concreta en los instrumentos públicos autorizados por Notarios, porque prescindiendo de que los de esta clase constituyen la gran mayoría de los que se llevan al Registro, la verdad es que son tambien los que exigen un conocimiento más completo de la legislacion civil y de la hipotecaria. Ha contribuido tambien á ello la insuficiencia de nuestra legislacion, así de la Península como de las Antillas, sobre la importante y difícil materia notarial, en lo que toca á las fórmulas de las escrituras públicas; insuficiencia que ha tenido que suplirse en parte, incluyendo

algunas reglas generales á fin de que los documentos notariales se redacten con la precision y método que tanto importan para la clara é indubitada expresion de la voluntad de los con rayentes, y con todos los requisitos necesarios para que sean cumplidamente inscritos en plazos breves y perentorios en los libros del Registro, apartando de esta suerte toda causa de retraso en la inscripcion por defecto en el modo de redactar el instrumento público, y evitando los perjuicios consiguientes á esta dilacion.

De buen grado hubiera descendido la Comision á consignar las reglas que deben observarse en todas las clases de documentos públicos que por la diversa naturaleza del acto ó contrato, cuya existencia revelan, se hallan sujetos á Registro. Mas ni los límites de su encargo, ni lo premioso del tiempo en que habia de cumplirlo, permitian dedicarse á un estudio de suyo difícil y detenido. Por ello ha limitado su tarea á indicar ciertas reglas generales sobre la redaccion de los instrumentos públicos, y á señalar las circunstancias y cláusulas que deberán contener los de uso más comun y frecuente, dejando al ilustrado juicio de las Autoridades y demás funcionarios la aplicacion de los preceptos de la ley Hipotecaria y su reglamento en los casos no previstos en la presente instruccion, bajo el criterio que la misma les señala y advierte. Aun así y todo, la instruccion para las Antillas resultará mucho más completa que la vigente hoy en la Península.

Réstame sólo explicar á V. E. el motivo de una novedad introducida en el procedimiento hasta ahora seguido por la Comision en la redaccion de sus proyectos, y que ofrece el adjunto. Consiste ésa novedad, como V. E. observará á primera vista, en haber incluido en un solo proyecto disposiciones comunes á las islas de Cuba y Puerto-Rico.

La razon que para proceder así ha tenido la Comision consiste en la conveniencia y utilidad de reunir en un solo texto reglas y preceptos que han de observarse al mismo tiempo en las dos Antillas, evitando inútiles repeticiones que en el presente caso nada justificarian, toda vez que teniendo por principal objeto la aplicacion de la legislacion hipotecaria dictada para cada una de dichas islas, y siendo idénticas en lo sustancial las de ámbas Antillas, salvo muy contadas excepciones, estas han podido fácilmente comprenderse en un solo texto haciendo la oportuna referencia.

Antes de concluir esta ya larga comunicacion, debo manifestar á V. E. que en concepto de la Comision el debido y acertado cumplimiento de la ley Hipotecaria exige que el proyecto adjunto, en el caso de que llegue á merecer la aprobacion de V. E., se observe puntualmente desde el mismo dia en que comience á regir la ley Hipotecaria en las Antillas, y que la observancia de las reglas contenidas en la instruccion sea obligatoria para todas las Autoridades y funcionarios del órden judicial y administrativo sin distincion, á cuyo efecto será de gran eficacia que se comunique y circule á todas las que dependen del Ministerio del digno cargo de V. E. en aquellas islas.

Concluyo, Excmo. Sr., rogando á V. E. se sirva acoger con benevolencia este último trabajo de la Comision que presido, y con el cual cree la misma haber dado término al honroso encargo que le confió el Gobierno de S. M. al mandarle que redactase los proyectos necesarios para el planteamiento del sistema hipotecario en las Antillas. Y si logra que sus trabajos merezcan ahora, como otras veces, la aprobacion de V. E., será la más grata recompensa que pudiera tener para sus asíduas y constantes tareas.

Dios guarde á V. E. muchos años.—Madrid 7 de Julio de 1879.—Excmo. Sr.:—Bienvenido Oliver.—Excmo. Sr. Ministro de Ultramar.

INSTRUCCION GENERAL

SOBRE LA MANERA DE REDACTAR LOS DOCUMENTOS PUBLICOS SUJETOS A REGISTROS EN LAS ISLAS DE CUBA Y PUERTO-RICO.

CAPITULO I.

Disposiciones generales.

Artículo 1.° Las Autoridades y funcionarios del órden judicial ó administrativo, así como los Notarios que autoricen documentos que deban inscribirse, harán constar en los mismos, bajo su responsabilidad, todas las circunstancias necesarias, segun la ley Hipotecaria y su reglamento, para inscribirlos en los Registros de la propiedad.

Art. 2.° La designacion de toda persona que intervenga en cualquier acto ó contrato sujeto á inscripcion, se hará

expresando su nombre, apellidos paterno y materno, aunque no acostumbre á usar más que uno de ellos, edad, estado civil, profesion y domicilio. Si fuese conocida con un segundo nombre unido al primero, se expresará tambien éste.

Art. 3.° Cuando alguno de los interesados concurra al acto en nombre de una Sociedad, establecimiento público, corporacion ó persona jurídica, se hará constar el título que acredite su representacion, expresando el nombre y clase de dicha entidad y su domicilio y las demás circunstancias relativas á la personalidad del representante, quien suscribirá el documento con la firma social.

Art. 4.° Los funcionarios y Autoridades procurarán que en los documentos que autoricen no se omita ni exprese con inexactitud que dé lugar á error y perjuicio de tercero, cualquiera de las circunstancias siguientes:

1.ª La naturaleza, situacion, linderos y nombre y número, si existieren, de la finca que deba ser inscrita, ó á la cual afecte el derecho que se haya de inscribir. Tambien se expresará la medida superficial de las fincas rústicas, y la de las urbanas sólo cuando constase de los documentos presentados, ó la manifestasen los interesados.

2.ª La naturaleza, extension, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba y su valor, si constare del título ó las partes lo manifestaren.

3.ª La naturaleza, extension, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripcion.

4.ª La clase y fecha del acto ó contrato que se otorgue.

5.ª El nombre y apellido de la persona á cuyo favor se constituya ó declare el derecho.

6.ª El nombre y apellido de la persona que trasmita el dominio, ó constituya, reconozca ó renuncie los derechos sujetos á inscripcion.

7.ª El nombre y apellido de la persona de quien proceda inmediatamente la finca ó derecho que se trasmita, modifique ó extinga.

Cuando el acto ó contrato deje de inscribirse por alguna omision ó inexactitud padecida por dolo ó culpa del funcionario autorizante, subsanará este la falta extendiendo á su costa un nuevo documento, si fuere posible. Los Notarios además indemnizarán á los interesados de los perjuicios que les hubiesen ocasionado, en los términos prevenidos en la ley Hipotecaria.

Art. 5.° Para describir las fincas rústicas se determinará su situacion y linderos con la mayor exactitud y prolijidad. Para ello deberá consignarse el nombre con que fuese conocida la finca, y si ántes tuvo otro se hará mencion de ámbos; se señalará el término municipal y el partido ó sitio en que radicase; se expresarán sus linderos por los cuatro puntos cardinales, prefiriendo los que estuviesen señalados con límites naturales ó artificiales á la simple designacion de los nombres de los dueños de los predios contiguos; se indicarán los caminos que conduzcan á las heredades que se describan, siempre que esta circunstancia pueda contribuir á distinguirlas, y se hará mencion, en fin, de todas las demás señales que impidan confundirlas con otras.

Cuando la finca sea urbana, además del nombre del pueblo y el de la calle, plaza ó sitio en que estuviere, se expresará su número antiguo y el moderno, si hubiere cambiado el que ántes tenia, y si no estuviere numerada, se hará mencion de esta falta.

Tambien se expresará el número de la manzana ó cuartelada, si la tuviere el grupo de edificios á que la finca corresponda; su nombre, si fuese conocida con alguno en el pueblo; sus linderos por izquierda, derecha y espalda, y cualquiera otra circunstancia que importe conocer para distinguirla de las demás.

Art. 6.° Cuando en los documentos deba hacerse expresion de la cabida ó extension de las fincas, podrá continuarse señalándola con la medida acostumbrada en el pais; pero siempre se añadirá su reduccion á la medida equivalente segun el sistema métrico.

Si los interesados sólo pudieren señalar la cabida ó extension aproximadamente, se consignará la que expresaren en los mismos términos; y si tampoco pudieren determinarla de este modo, se hará constar así en el documento.

Art. 7.° En todo instrumento público por el cual se constituya, reconozca, modifique ó extinga un derecho real que tuviere nombre conocido en derecho, se hará expresa mencion de este, aunque las condiciones estipuladas por los otorgantes modifiquen en algun punto su naturaleza, y le atribuyan más ó ménos efectos que los propios de su índole, con arreglo á las leyes.

Art. 8.° En todo acto ó contrato que deba inscribirse, se hará tambien mencion circunstanciada de todas las cargas

ó gravámenes reales que tuviesen los inmuebles, á cuyo efecto el funcionario que autorice el documento no sólo examinará cuidadosamente los títulos que obren en su poder y los interesados le presenten, sino que les pedirá todos los que tuvieren, y de los cuales puedan resultar dichas cargas.

Si las que aparezcan impuestas no se cumpliesen por ignorarse la persona que tenga derecho á ellas, ó por otro motivo, podrán los interesados exigir que conste tambien en el instrumento esta circunstancia.

En las cartas de pago, cancelaciones de hipotecas y demás contratos que se refieran á otros ya inscritos en que resulten consignadas las cargas, no será preciso expresarlas de nuevo.

Art. 9.° Los testimonios de autos, providencias y sentencias que deban inscribirse contendrán necesariamente la fecha en que se notificaron á cada una de las partes litigantes, con una diligencia del actuario en que se certifique que ha trascurrido el término señalado por la ley sin haber interpuesto recurso alguno, ó habiéndose desestimado el que hubiesen utilizado.

Iguales datos deberán comprender los mandamientos judiciales cuando en ellos se inserte la providencia que deba inscribirse ó anotarse.

Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo las providencias que segun la ley Hipotecaria y la de Enjuiciamiento deban anotarse, sin necesidad de que tengan el carácter de firmes y consentidas por las partes.

Art. 10. En los mandamientos para la anotacion de embargos decretados en juicios civiles ó criminales, los Jueces ó Tribunales fijarán aproximadamente la cuantía de las costas que pueden causarse, y el importe del papel sellado que puede invertirse durante el procedimiento, á fin de que queden asegurados los derechos del Estado y de los curiales con perjuicio de tercero que adquiriere con posterioridad algun derecho real sobre la finca embargada.

Art. 11. Las ejecutorias que declaren ó reconozcan el dominio de los inmuebles ó algun derecho real sujeto á inscripcion, y las que modifiquen la capacidad civil de las personas y deban inscribirse segun la ley Hipotecaria y su reglamento, no necesitan expresar detalladamente todas las circunstancias de la inscripcion, á ménos que verse sobre alguna de ellas el punto litigioso que decidan, en cuyo caso no podrá excusarse la clara y minuciosa descripcion de la misma.

Art. 12. El Notario que autorice documento público en que se declare ó reserve algun derecho real á favor de tercero, el cual podria ser perjudicado si aquel no se registrase, cumplirá lo dispuesto en el reglamento dictado para la ejecucion de la ley Hipotecaria, y podrá exigir del Registrador el correspondiente recibo.

Este recibo será suficiente para exigir de los otorgantes el pago de los derechos devengados por el Notario.

Art. 13. En todo documento público sujeto á Registro deberá consignar el funcionario que lo autorice que sin verificarse la inscripcion no perjudicará aquel á tercero, ni será admitido en los Juzgados y Tribunales, Consejos y oficinas del Gobierno, si el objeto de la presentacion fuese hacer efectivo, en perjuicio de tercero, el derecho que debió ser inscrito, salvo los dos casos de excepcion que comprende el artículo 13 de la ley Hipotecaria.

Art. 14. Todo documento en cuya virtud proceda cancelar alguna inscripcion ó anotacion, se redactará con estricta sujecion á las disposiciones consignadas en los títulos cuarto y quinto de la ley Hipotecaria y sexto y sétimo de su reglamento, y expresará todas las circunstancias necesarias para que la inscripcion de cancelacion pueda contener las señaladas en la misma ley. En todo caso dará claramente á conocer:

1.° El derecho total ó parcialmente extinguido.

2.° El nombre, estado, edad, profesion y domicilio de la persona á cuya instancia se haga la cancelacion, ó cuyo consentimiento sea necesario para hacerla válidamente.

3.° La representacion legal con que obra dicha persona, si fuere distinta de aquella á cuyo favor estuviere hecha la inscripcion que deba cancelarse.

4.° Si la cancelacion fuese parcial, la parte del inmueble inscrito que haya desaparecido y la que quede subsistente, determinándose sus nuevos linderos, ó bien, en su caso, la parte de la obligacion extinguida y la que subsista, expresándose siempre la causa de la reduccion del derecho.

Art. 15. Los funcionarios que autoricen actos ó contratos que deban inscribirse, y en que no medie precio, harán constar el valor de los inmuebles ó derechos reales á que se refieran, siempre que resultare de los títulos ó las partes lo manifestaren.

Art. 16. Cuando fuere objeto del acto ó contrato un censo ó una pension periódica perpétua, cuyo capital no cons-

te, y no mediare tampoco precio, se fijará el valor capitalizando los réditos á razon de tres por ciento anual, á ménos que los interesados, de comun acuerdo, elijan otro tipo para dicha capitalizacion.

Si hubiere mediado precio, se expresará, cualquiera que sea, el importe de los réditos ó pensiones.

Cuando la pension consista en frutos, se reducirán estos á metálico por el precio medio que tuvieren en el lugar, para hacer la capitalizacion.

Si la pension fuere vitalicia, se hárá la capitalizacion al tipo de diez ú ocho y un tercio por ciento, segun los casos, con arreglo á la ley comun, á ménos que los interesados establezcan otro diferente.

Art. 17. Cuando en los actos y contratos sujetos á registros los interesados dejaren de presentar los documentos que justifiquen la propiedad del inmueble ó derecho real que se trasmita ó grave, se expresará el título de adquisicon en cuyavirtud pertenezca á determinada persona el inmueble ó derecho real, indicando en su caso el libro y fólio en que resulte hecha la inscripcion.

Esta misma disposicion será aplicable á los mandamientos de embargo respecto de los bienes del deudor.

Art. 18. Los Secretarios y Escribanos de los Tribunales y Juzgados, los Notarios y los funcionarios del órden administrativo,remitirán cada tres meses ál Registrador del partido un índice de los documentos judiciales y extrajudiciales sujetos á inscripcion que hayan autorizado.

Dicho índice trimestral expresará:

Los nombres de los otorgantes.

La especie y fecha del acto ó contrato

La designacion de la finca que hubiere sido objeto del mismo.

En los expresados índices no se incluirán los documentos que se hayan debido inscribir en Registros de otros partidos; pero los Secretarios de los Juzgados y los Notarios darán tambien noticia de ellos á los Registradores respectivos.

Capítulo II.

REGLAS COMUNES A LOS INSTRUMENTOS AUTORIZADOS POR NOTARIOS

Art. 19. Los instrumentos públicos contendrán todos los requisitos generales establecidos por las leyes, y especial-

mente por la del Notariado y su reglamento, sin perjuicio de las particulares que exija la naturaleza del acto ó contrato que tenga por objeto cada uno de aquellos.

Art. 20. Los Notarios redactarán con claridad y concision las cláusulas de las escrituras en que se declaren los derechos y obligaciones de los otorgantes, absteniéndose de consignar toda fórmula inútil. Procurarán atenerse literalmente á las minutas de los contratos y á las instrucciones verbales que aquellos les dieren; pero si notaren ambigüedad, confusion ó falta de claridad, lo advertirán á los interesados, proponiéndoles la redaccion que, en su concepto, exprese mejor el sentido de lo que se hubiere estipulado.

Art. 21. Cuando las notas, minutas ó instrucciones verbales suministradas por los otorgantes para la redaccion del acto ó contrato no expresen algunas de las circunstancilas que deba contener la inscripcion, segun lo dispuesto en la ley Hipotecaria y su reglamento, el Notario procurará que los interesados las declaren; y si no quisieren ó no pudieren hacerlo, salvará su responsabilidad manifestando en el instrumento que, advertidas las partes de la conveniencia de dicha declaracion, dejaron de hacerla. Lo dispuesto en este artícuio se entiende sin perjuicio de que, si las circunstancias omitidas fueren necesarias para la validez del instrumento, conforme las leyes, deba el Notario negarse á redactarlo y autorizarlo.

Art. 22. Los Notarios omitirán toda cláusula que no produzca, exima, modifique, declare ó altere de cualquier modo alguna obligacion ó derecho exigible en juicio, suprimiéndose en su virtud las renuncias de leyes que no sean por su naturaleza renunciables, ó que siéndolo no manifiesten los otorgantes claramente su voluntad de renunciar á ellas, así como cualquier otra cláusula supérflua ó impertinente.

Art. 23. Se escribirán las cláusulas con la debida separacion en párrafos distintos y correlativamente numerados, procurando incluir en cada uno aquellas circunstancias que tengan entre sí alguna conexion ó analogía.

Art. 24. Se prohibe á los Notarios autorizar ningun instrumento público otorgado por personas á quienes no conozcan, ó sin haberse asegurado préviamente de su conocimiento, por el dicho de dos testigos que las conozcan.

Art. 25. Los Notarios harán constar en toda escritura que los otorgantes tienen la capacidad legal necesaria para celebrar el acto ó contrato á que se refieran: cuya circunstancia se determinará á juicio propio del Notario, no bastando que

este lo consigne en el instrumento apoyándose en el solo dicho de los mismos otorgantes.

Art. 26. Las personas que otorguen cualquier acto ó contrato sujeto á inscripcion, designarán el lugar en que deban practicarse todas las notificaciones, citaciones y demás diligencias judiciales ó extrajudiciales á que dé origen el expresado acto ó contrato.

Art. 27. Siempre que se enajenen ó hipotequen bienes pertenecientes á personas que no tengan la libre disposicion de ellos, se asegurará el Notario de que se han cumplido los requisitos y formalidades que para tales casos exigen las leyes, y lo hará constar así en la escritura.

Lo mismo deberá practicar cuando se cancelen censos, hipotecas ú otros derechos reales constituidos á favor de dichas personas.

Art. 28. En toda escritura por la cual se enajene ó grave la propiedad de bienes inmuebles, se hará expresa reserva de la hipoteca legal, en cuya virtud tienen el Estado, la Provincia y el Municipio preferencia sobre cualquier otro acreedor para el cobro de la última anualidad del impuesto repartido y no satisfecho por los mismos bienes.

Si estos estuvieren asegurados, se hará igual reserva á favor del asegurador por los premios del seguro correspondiente á los dos últimos años, si no estuvieren satisfechos, ó de los dos últimos dividendos, si el seguro fuere mútuo.

Art. 29. En los contratos en que haya mediado precio ó dinero de cuya entrega no dé fé el Notario, se omitirá toda renuncia de excepciones y leyes favorables, y en su lugar declarará dicho funcionario haber advertido á los otorgantes que, confesado el pago de dicho precio, queda libre la finca ó derecho de toda responsabilidad por razon del mismo, aunque se justificare en lo sucesivo no ser cierta su entrega en todo ó en parte.

Art. 30. En los contratos de donacion advertirá el Notario que no se rescindirán en perjuicio de tercero sino por las causas que resulten de la misma escritura y de la inscripcion que de ella se hiciere en el Registro.

Cuando se revoque alguna donacion de bienes inmuebles ó derechos reales por cualquiera de las causas que señalan las leyes, expresará el Notario la circunstancia de haber de entenderse dicha revocacion, sin perjuicio de tercero que haya adquirido é inscrito el dominio ó cualquier derecho real sobre

dichos bienes. Esta advertencia no se consignará cuando la revocacion se funde en no haber cumplido el donatario alguna de las condiciones inscritas, pues en este caso perjudicará al tercero que haya adquirido é inscrito anteriormente algun derecho.

Art. 31. Los Notarios que autoricen instrumentos por los que se trasmita ó grave la propiedad de las fincas rústicas conocidas en la isla de Cuba con el nombre de *Haciendas comuneras* requerirán á los otorgantes para que consignen la verdadera situacion, medida superficial y linderos del inmueble ó de la parte que corresponda á cada condueño, prévia la exhibicion de los correspondientes títulos ó documentos justificativos, á fin de que los adquirentes puedan gozar de los beneficios que les concede la ley Hipotecaria.

Si por carecer de aquellos no pudiesen determinar las expresadas circunstancias, les advertirá el Notario que el instrumento que otorgaren no será inscribible, y que la falta de inscripcion no perjudicará al adquirente durante los cuatro años siguientes al en que empiece á regir la ley Hipotecaria de la isla de Cuba con arreglo á lo dispuesto en la disposicion primera transitoria de la misma.

En los instrumentos á que se refiere el párrafo anterior y que se otorgaren dentro del plazo señalado en el mismo, no se consignará la advertencia á que se refiere el artículo 13 de la presente instruccion.

Art. 32. No se autorizará ninguna escritura de enajenacion de bienes inmuebles ó derechos reales sujetos á condiciones resolutorias pendientes, sino con las formalidades y restricciones establecidas en el título 5.º de la ley Hipotecaria.

Sin embargo, podrán los Notarios autorizar la venta ó hipoteca de los expresados bienes sin el consentimiento de las personas á quienes puedan aprovechar dichas condiciones, cuando el vendedor dejare á salvo el derecho de aquellas, y declarase que sólo se entiende enajenado ó gravado el derecho real que le corresponde en los mismos bienes.

Art. 33. En toda escritura en que se estipulase alguna obligacion sujeta á condiciones suspensivas ó resolutorias, expresará el Notario haber enterado á las partes de que el cumplimiento de dichas condiciones, cuando se verifique, no perjudicará á tercero si no se hiciere constar en el Registro.

Igual advertencia hará y expresará haber hecho el Notario respecto de las cantidades que quedaren pendientes de

pago por cuenta ó saldo del precio de la venta, ó de abono de diferencias en la permuta ó adjudicacion en pago.

Capítulo III.

Disposiciones relativas á las escrituras de hipoteca voluntaria.

Art. 34. Toda escritura de hipoteca expresará, además de las circunstancias que como regla general determina esta instruccion, las siguientes:

1.ª La obligacion para cuya seguridad se constituye la hipoteca, procurando expresarla tan claramente, que no pueda dudar nadie de su naturaleza y de su cuantia.

2.ª La duracion, plazos y condiciones de la misma obligacion; y en el caso de que los otorgantes no señalen tiempo, expresion de que se constituye por tiempo ilimitado.

3.ª Las cantidades de que por todos conceptos deba responder la finca que se hipoteque, en los términos que se expresarán más adelante.

4.ª Los intereses estipulados, ó la declaracion de no devengarlos el capital asegurado.

Art. 35. Todo Notario á quien pidiere un acreedor hipotecario que requiera de pago á su deudor, con objeto de hacer constar el trascurso del plazo necesario á fin de repetir contra el tercer poseedor de los bienes hipotecados, deberá hacer dicho requerimiento en el término de las veinticuatro horas siguientes, siempre que se le manifieste el título en que se funde la accion.

Esta misma disposicion será aplicable cuando el acreedor pida que se requiera de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados.

En uno y otro caso extenderá el Notario un acta de la solicitud del interesado y de las diligencias de requerimiento, de la cual deberá entregar una copia al acreedor dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes, á fin de que haga de ella el uso que proceda.

Art. 36. En ninguna escritura se insertará la cláusula prohibitiva de hipotecar los bienes que se graven con otra nueva obligacion de la misma ó diferente especie.

En su lugar podrá declararse que toda hipoteca posterior habrá de quedar pospuesta á la obligacion que se contraiga; entendiéndose que si dicha hipoteca debiere hacerse efectiva

ántes que venza el plazo de la obligacion anterior, vendiéndose la finca, se deducirá en primer lugar de su precio el importe total de la misma obligacion precedente, con sus intereses vencidos y por vencer, aplicándose á la vencida tan sólo la cantidad sobrante.

Art. 37. En las escrituras por las que se constituya una nueva hipoteca sobre finca que estuviere hipotecada anteriormente, advertirá el Notario á las partes, que si llegase á venderse judicialmente para pagar el primer crédito hipotecario, en términos que el precio obtenido en la enajenacion judicial no excediese del importe de éste, se entenderá cancelada de hecho y de derecho la segunda hipoteca, sin perjuicio de las acciones personales que procedan contra el deudor.

Art. 38. Los Notarios no insertarán en ninguna escritura, aunque los otorgantes lo reclamen, la cláusula general de quedar hipotecados todos los bienes presentes ó futuros del deudor, en seguridad del cumplimiento de las obligaciones estipuladas.

Art. 39. Los poderes para hipotecar podrán darse, bien con limitacion á una finca determinada ó bien para todas las que posea el poderdante, y en uno y otro caso con las condiciones que tenga á bien señalar el propietario.

En iguales términos deberán conferirse los poderes para cancelar hipotecas constituidas á favor del poderdante.

Art. 40. Los Notarios no autorizan ningun acto ó contrato de hipoteca por el cual se pretenda sujetar á tal gravámen los bienes que, segun la ley Hipotecaria, no son hipotecables, ó que siéndolo, bajo ciertas formalidades y restricciones, no se han observado unas y otras.

Art. 41. Las escrituras en que se hipotequen edificios construidos en suelo ajeno, expresarán necesariamente esta circunstancia, y además la de entenderse la hipoteca reducida al derecho que tuviere el dueño de lo edificado, y sin perjuicio del propietario del terreno.

Si lo que se hipotecare fueren derechos de superficie, pastos, aguas, leñas ú otros semejantes de naturaleza real, se declarará que quedan á salvo los derechos de los demás partícipes en el dominio.

Art. 42. La escritura en que se hipoteque el derecho de percibir los frutos de algun usufructo, expresará la circunstancia de haber de quedar extinguida la hipoteca cuando concluya el mismo usufructo, por algun hecho ajeno á la voluntad

del usufructuario, y que si concluyere por la voluntad de este, habrá de subsistir la hipoteca hasta que se cumpla la obligacion asegurada ó hasta que llegue el tiempo en que el usufructo habria naturalmente concluido, á no mediar el hecho que le puso fin.

Art. 43. La escritura en que se hipoteque la mera propiedad de alguna finca, expresará la circunstancia de que si el usufructo se consolidare con ella se extenderá á este la hipoteca, á ménos que los otorgantes estipulen algo en contrario, lo cual se hará constar necesariamente.

Art. 44. Cuando se hipotecaren ferro-carriles, canales, puertos ú otras obras destinadas al servicio público, que haya concedido el Gobierno por diez ó más años, se expresarán las circunstancias prevenidas en el reglamento general para la ejecucion de la ley Hipotecaria, y además la de que queda pendiente dicha hipoteca de la resolucion del derecho del concesionario.

Art. 45. En toda escritura de hipoteca constituida para la seguridad de una obligacion futura, ó sujeta á condiciones suspensivas inscritas, ó que se hayan de inscribir en el Registro, expresará el Notario que dicha hipoteca habrá de perjudicar á tercero desde la fecha de su inscripcion, si la obligacion futura llegare á contraerse, ó á cumplirse la condicion.

Si la obligacion asegurada estuviere sujeta á condicion resolutoria inscrita, se expresará en la escritura que dicha hipoteca surtirá su efecto, en cuanto á tercero, miéntrasno se haga constar en el Registro el cumplimiento de la condicion.

Art. 46. Cuando se constituya hipoteca en seguridad de préstamo, enterará el Notario á las partes de que no quedarán asegurados los intereses que estipularen, si no constaren de la escritura, y sólo en cuanto al importe de los dos últimos años trascurridos y la parte vencida de la anualidad corriente.

Art. 47. En toda escritura de hipoteca por razon de préstamo con interés, declarará el Notario haber enterado al acreedor de que no podrá reclamar por la accion real hipotecaria, con perjuicio de tercero, más réditos atrasados que los correspondientes á los dos últimos años, y la parte vencida de la anualidad corriente, á reserva de la accion personal que competa al acreedor contra el deudor, paraexigir los pertenecientes á los años anteriores, ypara pedir en su caso una ampliacion de hipoteca.

Art. 48. No se otorgará ninguna escritura de hipoteca, censo ó imposicion de capital á rédito, sin fijar en ella la cantidad de que ha de responder la finca ó derecho hipotecado.

Cuando no sea cantidad cierta ó líquida la que se trate de garantizar, el Notario prevendrá á los otorgantes que la fijen aproximadamente; advirtiéndoles que la que señalen será la única de que responderá la finca en perjuicio de tercero, quedando á salvo en todo caso la accion personal contra el deudor.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no tendrá lugar cuando la escritura tenga por objeto anotar preventivamente un crédito refaccionario no líquido, en cuyo caso se observará lo prevenido en la ley Hipotecaria y su reglamento.

Art. 49. Los Notarios no autorizarán ninguna escritura de liquidacion de créditos refaccionarios á fincas rústicas en la Isla de Cuba, sin que conste la conformidad del deudor y del acreedor refaccionario, y la de las personas á cuyo favor resulten obligaciones reales inscritas. Para ello exigirá del deudor una certificacion del Registro de la propiedad en que radique la finca, expresiva del número, naturaleza y cuantía de las obligaciones reales inscritas, con los nombres y domicilio de las personas que tienen derecho á ellas, ó de que no existe ninguna carga de esta clase. En el caso de que no concurran al otorgamiento de la escritura de liquidacion las nombradas personas, exigirá el Notario los justificantes de las citaciones hechas á las mismas, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 165 del reglamento; pero no procederá á la celebracion de la escritura hasta que trascurra el término de ocho dias, contados desde que se practicó la última citacion, sin formularse reclamacion alguna. Pasado dicho término, ó decidida la reclamacion formulada, el Notario autorizará el instrumento público, consignando en el mismo, además de las circunstancias generales prevenidas en esta instruccion, las especiales consignadas en los artículos 73 y 74 de la ley Hipotecaria y 162 del reglamento.

Los comprobantes de las cuentas presentadas por el acreedor refaccionario y los justificantes de citaciones se reunirán al protocolo.

Art. 50. Tampoco autorizarán los Notarios ninguna escritura de constitucion de hipoteca ó de imposicion á censo sobre fincas distintas, sin señalar en ella la parte del capital y créditos de que deba responder cada una.

Si además del capital, asegurase la hipoteca otra clase de responsabilidades pecuniarias, deberá hacerse igual señalamiento y distribucion.

Los Notarios exigirán á los otorgantes que hagan la distribucion del capital y réditos entre las fincas gravadas, si préviamente no la hubieren convenido; advirtiéndoles, y haciendo constar en la escritura, que cada una de las fincas no queda obligada, en perjuicio de tercero, sino por la cantidad que respectivamente se le señale, á reserva del derecho del acreedor para repetir contra cualquiera de ellas por la parte del crédito que no alcanzare á cubrir alguna de las otras, cuando no mediare dicho perjuicio, conforme á lo prevenido en la ley Hipotecaria.

Igual distribucion deberá practicarse de las demás responsabilidades pecuniarias fijas y determinadas que deba garantir la hipoteca, como el pago de los gastos judiciales y la indemnizacion de perjuicios en caso de reclamacion judicial.

Art. 51. En las escrituras por las que el comprador de una finca con pacto de *retroventa*, hipoteque la cantidad que deba recibir en caso de resolverse la venta, consignará el Notario la obligacion en que se hallan las partes de dar conocimiento de la hipoteca al vendedor á fin de que, si retrajese la finca ántes de cancelarse aquella, no devuelva el precio sin conocimiento del acreedor, á no preceder mandato judicial.

Cuando fuere el vendedor con dicho pacto, el que hipotecase la diferencia que resultase entre el valor que tenga la finca y el precio que ha de devolver el comprador en el caso de resolverse la venta, advertirá el Notario al acreedor hipotecario que no podrá repetir contra los bienes hipotecados, sin retraerlos préviamente en nombre del deudor en el tiempo en que éste tenga derecho y anticipando la cantidad que para ello fuere necesaria.

Art. 52. Las escrituras de cesion de crédito hipotecario expresarán:

1.° El nombre, apellido, edad, estado y vecindad ó domicilio del cedente, del cesionario y del deudor.

2.° Copia literal de la escritura de la hipoteca cedida.

3.° La especie y condiciones del crédito cedido.

4.° El importe de la cantidad cedida.

5.° La circunstancia de haberse de dar conocimiento al deudor de este contrato.

De toda escritura de cesion de crédito hipotecario se

dará conocimiento al deudor en los casos y con las solemnidades prevenidas en la ley Hipotecaria y su reglamento.

Art. 53. Todo el que tenga á su favor una hipoteca voluntaria, podrá á su vez hipotecar este derecho á la seguridad de otra obligacion, con arreglo á la misma Ley.

Estas escrituras expresarán:

1.° El nombre, apellido, edad, estado y domicilio de los otorgantes y del deudor.

2.° Copia á la letra de la escritura de constitucion de la hipoteca que se trata de dar en garantía.

3.° La especie y condiciones del acto ó contrato en que se estipula esta nueva hipoteca.

4.° El importe de la cantidad asegurada.

5.° La circunstancia de haberse de dar conocimiento al deudor de este contrato.

Los Notarios no autorizarán las escrituras á que se refiere el presente artículo, aun cuando se pactaren condiciones que hagan más onerosa ó modifiquen la obligacion contraida por el deudor que hipotecó la finca.

Capítulo IV.

DISPOSICIONES RELATIVAS A LA CONSTITUCION DE HIPOTECAS LEGALES.

Art. 54. No se otorgará ninguna escritura de hipoteca legal, sin que la ofrecida en tal concepto resulte calificada y admitida por la persona que respectivamente tenga la obligacion ó el derecho de hacerlo, segun los casos, con arreglo á lo prevenido en la ley Hipotecaria.

Art. 55. El Notario que autorice algun acto ó contrato por razon de dote, arras, bienes reservables ó de peculio, tutela ó curaduría, enterará á la persona á quien por consecuencia del mismo se conceda el derecho de hipoteca legal, y estuviese presente, de la facultad que le compete de exigir una hipoteca especial suficiente, y al gravado con esta obligacion, que tambien concurriese al acto, del deber que la ley le impone de constituir dicha garantía en su caso, si poseyere bienes hipotecables. El Notario advertirá tambien á los interesados que miéntras la hipoteca no se constituya é inscriba, no perjudicará á tercero que préviamente inscriba su derecho.

Además consignará en el mismo instrumento público haber cumplido con lo dispuesto en este artículo.

Art. 56. Si la persona á cuyo favor resultare el derecho de hipoteca legal de que trata el artículo anterior fuere mujer casada, hijo menor de edad, pupilo ó incapacitado, y no se hubiese constituido hipoteca especial, ó la constituida no fuere suficiente, el Notario dará conocimiento al Registrador del partido del instrumento otorgado, dentro del término de los ocho dias siguientes, por medio de oficio, en el cual hará una sucinta reseña de la obligacion contraida, de los nombres, calidad, estado y domicilio de los otorgantes, y de la manifestacion que estos hubieren hecho en virtud de la advertencia relativa á la hipoteca legal.

Art. 57. En todo instrumento público en que se constituya dote, se ofrezcan arras, ó se entreguen al marido bienes parafernales, podrá constituirse la hipoteca legal correspondiente.

Si no se constituyere, se hará necesariamente mencion de alguna de estas tres circunstancias:

Que dicha hipoteca habrá de constituirse en escritura separada.

Que siendo la mujer mayor de edad y dueña de la dote, no ha exigido la hipoteca dotal correspondiente, á pesar de haberle enterado el Notario de su derecho.

Que el marido ha declarado bajo juramento no poseer bienes hipotecables con que asegurar la dote, arras ó parafernales, obligándose á hipotecar los primeros inmuebles que adquiera.

Art. 58. En toda escritura en que se constituya dote inestimada en bienes muebles ó semovientes, se hará constar el valor de todos, expresándose que su estimacion no causa venta ni tiene más objeto que fijar la cantidad, cuya devolucion en su caso deberá garantizarse con hipoteca.

Art. 59. En toda escritura en que se ofrezcan á la mujer arras ó donacion esponsalicia, se expresará necesariamente, si se prometen ó no como aumento de dote. A este efecto el Notario dirigirá la oportuna pregunta á los otorgantes, enterándoles de su derecho en uno y otro caso, esto es, de que hecha la oferta como aumento de dote, produce hipoteca legal, y omitiéndose dicha circunstancia, no podrán reclamarse las arras ó donaciones sino por la accion personal.

Art. 60. Cuando se ofrecieren á la vez arras y donaciones esponsalicias como aumento de dote, el Notario expresará en la escritura el derecho de la mujer á optar en el término de veinte dias porque se le aseguren con hipoteca unas ú otras, y consignará que trascurrido dicho término sin que la mujer haga uso de su derecho, corresponderá al marido la facultad de señalar cuál de dichas donaciones debe asegurar con hipoteca.

Art. 61. Toda escritura de dote en cuya virtud se entreguen al marido bienes inmuebles expresará, además de las circunstancias generales, las siguientes:

1.ª Estar concertado ó haberse verificado ya el matrimonio, y en este último caso la fecha de su celebracion.

2.ª El nombre, apellido, estado anterior, edad y vecindad ó domicilio de la mujer.

3.ª Expresion de ser la dote estimada ó inestimada.

4.ª Cuantía de la dote y bienes que la constituyen.

5.ª El valor de cada finca, y el de los demás bienes.

6.ª Expresion de que se trasmite el dominio al marido con sujecion á las leyes, si la dote fuese estimada, y de que contrae la obligacion de restituir los mismos inmuebles dotales que subsistan al tiempo de disolverse el matrimonio si fuere inestimada la dote.

7.ª Expresion de haber enterado á la mujer de su derecho para exigir de su esposo una hipoteca especial que garantice el reintegro de sus bienes no asegurados con hipoteca, y al marido de la obligacion de inscribir la dote y de hipotecar los inmuebles de ella á su seguridad, si fuere estimada, con la circunstancia de que miéntras no lo verifique, no podrá este último ejercer actos de dominio ni de administracion en los bienes dotales.

8.ª La fé de entrega, si esta se hiciese en el acto, ó en otro caso, la declaracion de haber recibido anteriormente los bienes, con insercion literal de los documentos en que conste la entrega, siempre que de ellos resulte haber recibido el marido dichos bienes ántes de la celebracion del matrimonio ó dentro del primer año de él.

Art. 62. La escritura en que se constituya hipoteca dotal expresará, además de las circunstancias comprendidas en el artículo anterior, y las que debe contener por regla general toda escritura de hipoteca voluntaria, las siguientes:

1.ª El nombre, apellido y representacion de la persona que en su caso hubiese exigido la constitucion de dicha hipoteca, ó bien la circunstancia de haberla otorgado espontáneamente el marido.

2.ª Si se hubiere seguido expediente judicial, una sucinta relacion de sus trámites con insercion literal de la providencia dictada.

3.ª La declaracion de considerar suficiente y haber aceptado la hipoteca la persona que segun la ley tenga este derecho.

Art. 63. Las escrituras de aumento de dote se sujetarán en su redaccion á las reglas establecidas para las de dote en los artículos anteriores.

Art. 64. No se otorgará ninguna escritura enajenando ó gravando bienes dotales, bienes parafernales que hayan sido entregados bajo fé del Notario al marido, y los bienes propios de éste hipotecados para la seguridad de aquellos, sino en los casos y con los requisitos prevenidos en el título 5.º, seccion 3ª de la ley Hipotecaria.

Cuando dichos bienes se enajenaren en nombre y con el consentimiento de ámbos cónyuges, mayores de edad, se guardará en la redaccion de la escritura lo prevenido en el art. 57 de esta instruccion.

Si alguno de los cónyuges fuere menor de edad, se hará mencion en la escritura del expediente judicial que se haya seguido para justificar la utilidad y necesidad de la enajenacion ó gravámen, con insercion literal de la providencia que se hubiere dictado. Y si la mujer fuere la menor, se hará constar en la escritura la constitucion de la hipoteca ó lo que haya dispuesto la Autoridad judicial que concedió la autorizacion.

El Notario dará aviso al Registrador de los contratos de esta especie que autorice sin la subrogacion de hipoteca correspondiente, en la forma prevenida en el art. 56 de esta instruccion.

Art. 65. Cuando los bienes que se enajenen ó graven sean propios del marido, y estén hipotecados á la seguridad de los dotales ó parafernales, se declarará en la escritura que queda subsistente dicha hipoteca legal, con la prelacion correspondiente á su fecha.

Art. 66. Todo instrumento público, en cuya virtud adquiera un viudo ó viuda con hijos bienes sujetos á reserva,

expresará necesariamente esta circunstancia, y la de haber quedado enterado el adquirente de la obligacion de asegurar con hipoteca la propiedad y conservacion de dichos bienes.

El Notario dará además aviso al Registrador en la forma prevenida en el art. 56 de esta instruccion.

Art. 67. La hipoteca por bienes reservables se constituirá en el expediente prevenido en la ley Hipotecaria y su reglamento por medio de un acta que firmarán el padre ó la madre, el marido de esta, el hijo, si fuere mayor de edad, y si no lo fuere, la persona que en su caso haya solicitado dicha constitucion de hipoteca, y el actuario.

Constituida en esta forma la hipoteca, deberá someterse á la aprobacion del Juez que haya instruido el expediente.

Art. 68. El acta de que trata el art. anterior expresará todas las circunstancias que debe contener la escritura de hipoteca voluntaria, y además las siguientes:

1.ª La fecha en que el padre ó la madre haya contraido nuevo matrimonio.

2.ª El nombre y apellido del cónyuge difunto.

3.ª Los nombres y la edad de cada uno de los hijos que tuviesen derecho á la reserva.

4.ª El título en que se funde este derecho.

5.ª Relacion y valor de los bienes reservables.

6.ª El nombre y apellido, edad y vecindad ó domicilio de la persona que hubiere solicitado la constitucion de la hipoteca, si el padre no la hubiere prestado espontáneamente.

7.ª El nombre, apellido, edad y vecindad ó domicilio del marido de la madre, si fuere esta la que constituye la hipoteca.

8.ª Expresion de quedar hipotecados á responder de su propio valor los mismos bienes reservables, si fueren inmuebles.

9.ª Relacion de los bienes que se hipotequen, distinguiendo en su caso los que pertenezcan al marido de la madre, si este tambien constituyere la hipoteca.

10. Expresion de ser ó no suficiente la hipoteca ofrecida, y en este último caso, la declaracion jurada de no poseer el padre, madre ó marido de esta, otros bienes hipotecables, con la obligacion que las citadas personas contraen de hipotecar los primeros inmuebles que adquieran.

Art. 69. Todo instrumento público en cuya virtud adquiera un hijo de familia bienes que han de constituir su peculio, expresará necesariamente esta circunstancia, así como

la clase de peculio á que correspondan, y la de quedar enterados los otorgantes de la obligacion de inscribir con dicha calidad los bienes inmuebles, y de asegurar el padre los demás con la hipoteca correspondiente.

Si los bienes pertenecieren á peculio cuya administracion no corresponda al padre, se omitirá la cláusula relativa á la obligacion de hipotecar.

Art. 70. Cuando concurra el padre al otorgamiento de la escritura en cuya virtud adquiera el hijo bienes muebles ó semovientes que correspondan á peculio, que debe administrar el mismo padre, podrá este constituir en dicho documento la hipoteca que ha de responder de su conservacion.

Art. 71. La escritura de hipoteca por razon de peculio expresará todas las circunstancias que debe contener la de hipoteca voluntaria, y además las siguientes:

1.ª La edad y estado del hijo.

2.ª La clase de peculio.

3.ª La procedencia de los bienes que lo constituyan.

4.ª Los bienes en que consista y su valor, ó el que se les haya dado para la constitucion de la hipoteca.

5.ª La circunstancia de constituirse esta espontáneamente por el padre, ó en virtud de providencia judicial, y á instancia de quién.

6.ª Expresion de ser ó no suficiente la hipoteca, y en este último caso la declaracion del padre de no poseer otros bienes hipotecables, con la obligacion que deberá contraer de hipotecar los primeros inmuebles que adquiera.

Art. 72. La escritura de hipoteca, que para asegurar las resultas de las cuentas de tutela, no rendidas ó no aprobadas, deba otorgar el marido de la viuda que, siendo ó habiendo sido tutora ó curadura de sus hijos, contrajese nuevo matrimonio, expresará todas las circunstancias de la escritura de hipoteca voluntaria, y además las siguientes:

1.ª La fecha de la celebracion del nuevo matrimonio.

2.ª Los nombres y la edad de los hijos que estén ó hayan estado en tutela ó curaduría.

3.ª Expresion de no haberse rendido las cuentas, ó de haberlo sido y estar pendientes de aprobacion.

4.ª El nombre y la representacion legal de la persona que haya exigido la constitucion de la hipoteca, el Juzgado en que se haya seguido el expediente, y la providencia que haya

recaido; ó bien expresion de que el padrastro ó la madre constituyen expontáneamente la hipoteca.

5.ª La cantidad que por convenio de los interesados, ó en su defecto por disposicion del Juez, se fije como suficiente para responder de las resultas de las cuentas.

6.ª Las circunstancias comprendidas en el número 6.º del artículo 71.

Art. 73. La escritura de hipoteca que deba otorgar el padrastro cuando se haya mezclado su mujer en la tutela ó curaduría de sus hijos, ántes de constituir la hipoteca correspondiente, expresará todas las circunstancias prevenidas en el artículo anterior, y además:

1.ª El hecho de la administracion ilegal desempeñada por la madre.

2.ª La circunstancia de haber ó no sido esta habilitada para conservar ú obtener la tutela ó curaduría, y en caso afirmativo la fecha de la habilitacion.

Para los efectos de este artículo se entiende que la madre administra ilegalmente los bienes de los hijos, cuando continúa ejerciendo la tutela ó curaduría despues de contraidas segundas nupcias, sin haber obtenido la Real cédula de autorizacion.

Art. 74. El Notario que autorizase escritura de esponsales, de carta dotal ó de capitulaciones matrimoniales de una viuda que sea tutora ó curadora de sus hijos, dará parte por escrito del acto, dentro de los tres dias siguientes al de su celebracion, al Juez que haya discernido el cargo á dicha tutora ó curadora.

Art. 75. La hipoteca por tutela ó curaduría se otorgará en el mismo expediente instruido para el nombramiento de tutor ó curador, extendiendo un acta, en la cual, además de las circunstancias de las hipotecas voluntarias, expresará:

1.º El nombre, apellido, edad, estado, profesion y vecindad ó domicilio del tutor ó curador.

2.º El nombre de la persona ó Autoridad que lo haya nombrado.

3.º El documento en que resulte haberse hecho el nombramiento y su fecha.

4.º La clase de tutela ó curaduría.

5.º La circunstancia de no haber relevacion de fianzas, ó de que, á pesar de haberla, el Juez ó Tribunal ha creido necesario exigirlas.

6.º El importe del capital y de las rentas del huérfano ó

incapacitado, distinguiendo la parte que se halle en bienes raices de la que consista en otros bienes.

7.º El importe de la fianza que se haya mandado prestar, expresando si se ha fijado con audiencia del representante del Ministerio fiscal ó del curador para pleitos.

8.º El auto de aprobacion de la hipoteca.

DISPOSICION FINAL.

Art. 76. Los funcionarios que infringieren cualquiera de las disposiciones contenidas en esta instruccion, serán corregidos disciplinariamente por sus superiores jerárquicos, en la forma que prescriban las leyes y reglamentos, y en cualquier tiempo que llegaren á tener conocimiento de la infraccion cometida.

Los Notarios además estarán sujetos á la responsabilidad que les impone el artículo 30 de la ley Hipotecaria.—Madrid 16 de Julio de 1879.—Aprobada por S. M.——ALBACETE.

